

Kronenburg

MAKELAARDIJ

“Passie voor het vak & Liefde voor uw huis”



Wetstok 9, Best



Bank NL76 RABO 01204 28261



KvK 17189393



BTW NL1415.10.584.B01

vastgoedpro 

Geachte heer / mevrouw,

Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze woning. Bij verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

5 redenen om deze woning te kopen	blz. 3
Introductie	blz. 5
Huidig gebruik / Bestemming	blz. 6
Materiaalgebruik	blz. 6
Kenmerken	blz. 7
Indeling woongedeelte	blz. 8
Best en omgeving	blz. 23
Algemene informatie	blz. 24
Waarom Kronenburg Makelaardij?	blz. 26
Openingstijden	blz. 26
Contact	blz. 26
Plattegronden	blz. 27
Kadastrale kaart	blz. 30

Wij vertrouwen erop u een goede eerste indruk te geven van deze unieke woning. Het spreekt voor zich dat wij graag uw vragen beantwoorden en samen met u dit object gaan bezichtigen.

Wij zijn u graag van dienst,

Mevrouw C.A.J.F. van Kronenburg RT/MT



5 redenen om deze woning te kopen

- 1) Heerlijk in een rustige straat gelegen, in de nieuw gebouwde wijk Dijkstraat, alle op loop- of fietsafstand.
- 2) Een tot in de puntjes verzorgde eindwoning met tuin en berging.
- 3) Het centrum, station, het buitengebied en de snelweg A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.
- 4) De woning is een nul-op-de meter woning. Dus lage maandlasten, wie wil dit nu niet.
- 5) Ruime woning met veel leefruimte op de begane grond en de mogelijkheid om een 4^e slaapkamers op 2^e verdieping bij te maken.



“Mooie luxe nul-op-de-meter eindwoning met berging en heerlijke tuin”



Introductie

In de nieuwe wijk “Dijkstraten” gelegen, op enkele minuten van snelweg A2, kindvriendelijke buurt, op fietsafstand ligt het station. De winkels, basisonderwijs, de kinderopvang, en het centrum van Best met haar uitgebreide voorzieningen liggen op enkele fietsminuten afstand van de woning. Deze ruime nul-op-de-meter eindwoning heeft drie slaapkamers, met de mogelijkheid tot een vierde. Deze woning is veel beter geïsoleerd en er is geen gasaansluiting in de woning. De 24 zonnepanelen en elektrische warmtepomp zorgen ervoor dat de energiemeter aan het eind van het jaar op nul staat. Het betreft een verzorgd geheel met lage maandlasten. Dit moet u gezien hebben!!



Huidig gebruik / bestemming

De woning is gelegen in het bestemmingsplan “Dijkstraten” van de gemeente Best en heeft daarin de bestemming “Wonengebied I”. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2011. Bron: Ruimtelijke Plannen

Materiaalgebruik

Bouwwijze	: Prefab
Muren	: betonnen sandwich gevel met daarin isolatie, aan de buitenzijde is de gevel afgewerkt met metselwerk
Daken	: dakelementen met pannen en aan de zonzijde 24 zonnepanelen geïntegreerd in het dak
Vloeren	: begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdiepingsvloer zijn van beton.
Wanden	: niet-dragende binnenwanden zijn gemaakt van panelen met spaanplaatvulling met HDF top laag
Plafond	: airless gespoten verflaag
Buitenkozijnen	: kunststof kozijnen, alles voorzien van triple beglazing

Kenmerken

Soort object	: Eindwoning
Bouwjaar	: 2018
Kadastraal bekend	: Gemeente Best Sectie E Nummer 5617
Perceelsoppervlakte	: Totaal 1 a 27 ca
Gebruiksoppervlakte woning	
Begane grond	: ca. 46 m ²
1 ^e verdieping	: ca. 46 m ²
2 ^e verdieping	: ca. 36 m ²
Totaal	: ca. 128 m ²
Inhoud woning	: ca. 445 m ³
Parkeren	: openbare parkeergelegenheid voor de woning
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: ja
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja, triple
Verwarming en warm water	: warmtepomp, boiler, 24 zonnepanelen, omvormer voor de zonnepanelen, WTW-installatie en de verdeler vloerverwarming, alles bouwjaar 2018
Energielabel	: A (voorlopig)
Aanvaarding	: in overleg, op korte termijn is mogelijk
Vraagprijs	: € 315.000,= kosten koper

Indeling woongedeelte begane grond

- ❖ Aan de voorzijde van de woning is een voortuin met bestrating. De **entree** van de woning is aan de voorzijde van de woning.



- ❖ U komt de woning binnen via de **entree/hal**, die toegang biedt tot de woonkamer en open keuken. In de hal, bevindt zich tevens de meterkast (5 elektragroepen), toilet en de trapopgang naar de 1^e verdieping. De hal, is afgewerkt met een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden van panelen met HDF-toplaag en een airless gespoten verflaag op het plafond.



- ❖ Toilet met een hangend wandcloset (Villeroy & Bosch) en fonteintje. Toilet is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, wanden van aluminium sandwichplaten met een kern van MDF (afwasbaar).

- ❖ De **open keuken** ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling en een moderne roestvrijstalen afzuigkap boven de kookplaat. Deze keuken heeft veel lichtinval door het raam boven de spoelbak. De afwerking is een HPL (kunststof) aanrechtblad, kunststof deurtjes en een roestvrijstalen-spoelbak. De keuken is compleet ingericht met onderkasten, één hoge kast en inbouwapparatuur, welke bestaat uit een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vries combinatie (3 diepvriesladen), combi-magnetron en een vaatwasser. In de keuken ligt een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden van panelen met HDF-toplaag, deels stucwerk en een airless gespoten verflaag op het plafond.





- ❖ **Woonkamer** is aan de voorzijde van de woning gelegen, loopdeur naar de tuin. De zithoek heeft een grote pui waardoor er optimaal en fraai lichtinval is in de woning. De woonkamer is afgewerkt met een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden deels van panelen met HDF-toplaag, deels stucwerk en een airless gespoten verflaag op het plafond. In de woonkamer bevindt zich tevens een inbouwkast onder de trapopgang naar de 1^e verdieping en deze kan gebruikt worden als voorraadkast.





Indeling eerste verdieping

- ❖ **Overloop**, toegang tot drie slaapkamers, badkamer met toilet, vaste trap naar de 2^e verdieping. Geheel uitgevoerd met een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden van panelen met een HDF-toplaag en een airless gespoten verflaag op het plafond.
- ❖ **Slaapkamer 1**, met een raampartij voorzien van een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden van panelen met HDF-toplaag, de woningscheidende muur is voorzien van stucwerk wanden, het plafond is afgewerkt met een airless gespoten verflaag.



- ❖ **Slaapkamer 2**, één raampartij met op de vloer een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden deels van panelen met HDF-toplaag en deels stucwerk, het plafond is afgewerkt met een airless gespoten verflaag op het plafond.



- ❖ **(Ouder)slaapkamer 3**, met twee raampartijen en een houtkleurige PVC-vloer met vloerverwarming, wanden deels van panelen met HDF-toplaag, deels stucwerk en een airless gespoten verflaag op het plafond.



- ❖ **Badkamer**, met douchecabine met glazen wanden, hangend wandcloset (Villeroy & Boch), vaste wastafel in een meubel, met spiegel en designradiator. Ventilatie is mechanisch. De badkamer is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, wanden zijn van aluminium sandwichplaten met een kern van MDF (afwasbaar).



Indeling tweede verdieping

- ❖ **Zolder**, bereikbaar via een vaste trap, met één dakraam aan de achterzijde, voldoende ruimte voor een extra slaapkamer en veel bergruimte achter de knieschotten, vloerdekking op de vloer en het plafond is afgewerkt met nette witte dakplaten.

Op zolder zitten ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ook zit hier het technisch hart van de woning, de installatiekast. Hier zitten onder andere de UTP-aansluiting, de binnenunit van de luchtwarmtepomp, de 3 fasen omvormer en de CO₂ gestuurde WarmteTerugWinner (WTW).





- ❖ **Tuin**, achter de woning bevindt zeer fraaie aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten, met sierbestrating, berging en een verhoogd terras. De tuin is geheel omsloten met een houten delen afscheiding en heeft een eigen achterom.





- ❖ **Ligging**, de woning ligt op loopafstand van het Buitengebied. De nieuwe wijk Dijkstraten is een mooie plek voor kinderen om te spelen. Ook is de woning gunstige gelegen ten opzichte van het centrum van Best met al zijn voorzieningen. Het NS-station en scholen liggen ook op korte afstand van de woning. Vanuit de woning bent u met enkele minuten op de autobaan A2. Sneller kan haast niet.



Best bijzonder wonen

Best is een dorp gebleven, maar met stadse voorzieningen. Juist dat maakt wonen in Best bijzonder!

Best biedt het beste van twee werelden. Dorps wonen met veel voorzieningen, maar ook dicht bij de stad én de rust van de natuur. Door de ligging tussen de snelwegen (A2 en A58), een ondergronds treinstation in het centrum en Eindhoven Airport dichtbij zijn alle bestemmingen binnen handbereik.

Best is van alle gemakken voorzien. Basisscholen, een middelbare school, een ruim winkelaanbod, musea, een bibliotheek, een bioscoop, sportvoorzieningen en vele recreatiemogelijkheden. Best is een toegangspoort tot het unieke Nationaal Landschap het Groene Woud en maakt deel uit van de Brainport regio.

Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Kronenburg Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Bieding

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

Geboden koopsom

Datum sleuteloverdracht

Eventuele overname roerende zaken

Eventuele ontbindende voorwaarden, bijv. financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Kronenburg Makelaardij de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Algemene ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van voor hem of haar van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Kronenburg Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Hoe verder na de bezichtiging?

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt. Mochten wij niets van u vernemen, dan zullen wij telefonisch contact met u opnemen. Mocht deze woning toch niet geschikt voor u zijn, dan willen wij toch graag iets voor u betekenen. Namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u uit voor een adviesgesprek om u te informeren over de wijze waarop wij u hierbij van dienst kunnen zijn.

Waarom Kronenburg Makelaardij?

Ons motto “Passie voor het vak & liefde voor uw huis”, staat voor een nieuwe, frisse en bevlogen manier van makelaardij in onroerend goed. Wij onderscheiden ons met een verkoopportefeuille goede woningen en goede appartementen, door pro activiteit op sales- & marketingvlak en door kennis en kunde middels 20 jaar regio ervaring.

Wij leven in een tijdperk van snelheid en informatieoverdracht. Deze tijd vraagt ook in de makelaardij om een nieuwe aanpak die breekt met oude tradities. U kunt ons 24 uur per dag telefonisch of per mail bereiken. Wij leiden allemaal een druk bestaan door ons werk, huishouden, kinderen etc. Kronenburg Makelaardij wil u graag optimaal begeleiden bij het aankopen en verkopen van een goed huis. Wij ontzorgen u totaal tijdens het gehele proces, zodat uw reguliere leven gewoon kan doorlopen.

Ons kantoor is makkelijk te bereiken via de afslag 27 (Best-West) op de snelweg A2, neem daarna de ringweg Best richting Oirschot, bij de rotonde “Aarle” neemt u de afslag richting de Broekstraat. Ons kantoor is aan deze weg gelegen met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ons kantoor is altijd bereikbaar. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u in de avonduren en op zaterdag of zondag te woord te staan.



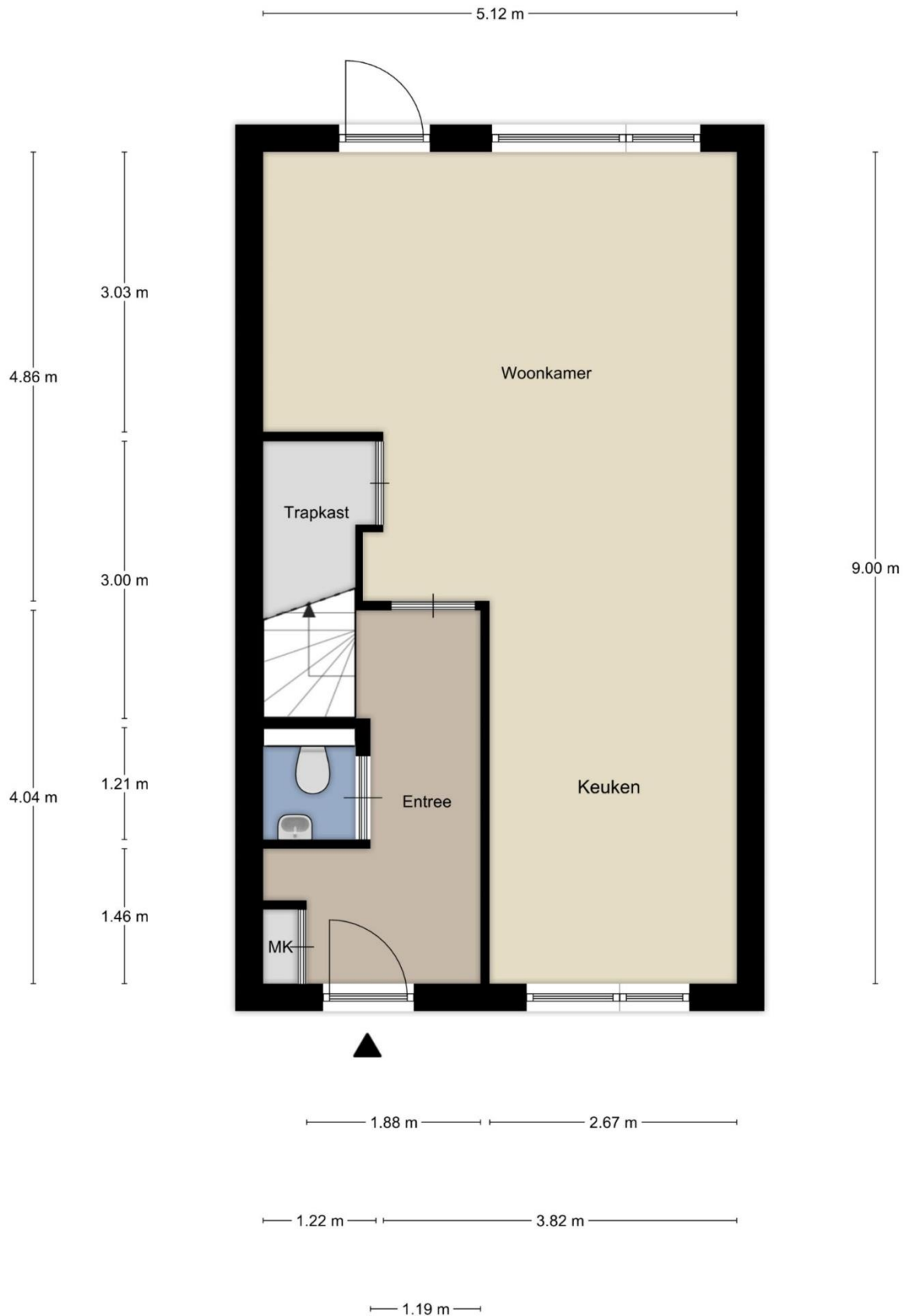
Broekstraat 13, 5684 LW BEST

T 06 53 96 10 78

info@kronenburgmakelaardij.nl

www.kronenburgmakelaardij.nl

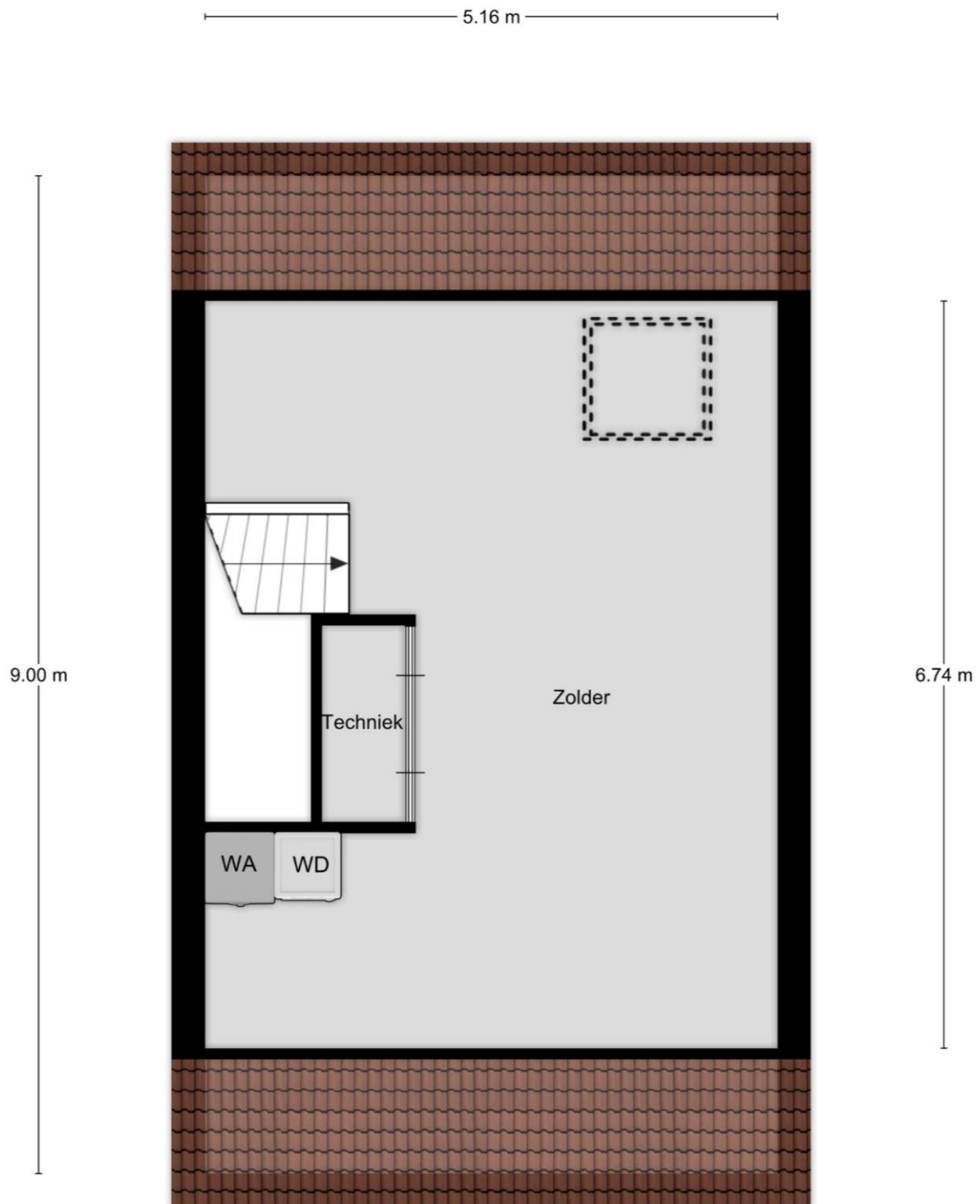
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



Kadastrale kaart

